
COMMUNE DE SOUSTONS

PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**ENQUETE PUBLIQUE
DU 30 MAI AU 1^{ER} JUILLET 2011**

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Juin 2011

SOMMAIRE

1.-BILAN DU PROJET	3
2.-.CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	5

La commune de SOUSTONS dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 27 juillet 1999. La révision générale du POS en PLU¹ a été prescrite le 26 mai 2009. Par délibération du 9 décembre 2010, le conseil municipal de SOUSTONS a approuvé le bilan de la concertation et a décidé le même jour d'arrêter le nouveau projet de PLU.

Par ordonnance N°E1100091/64 en date du 21 mars 2011, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau a désigné suite à la demande présentée par la commune de SOUSTONS, Monsieur Daniel MOURIER, comme commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est effectuée du 31 mai au 1^{er} juillet 2011. Nous avons relaté dans le rapport joint, les conditions de déroulement de cette enquête, dont les conclusions sont présentées ci-après.

1.-.BILAN DU PROJET

Après examen du dossier d'enquête publique, visite des lieux, rencontres avec monsieur le Maire et ses collaborateurs, après contacts avec les services de la DDTM à Mont de Marsan, avec le bureau d'études Métaphore de Bordeaux, maître d'œuvre de la révision du PLU, après l'écoute attentive des observations formulées par le public et l'examen sur place des requêtes reçues durant l'enquête,

Nous considérons comme essentiels les éléments suivants :

- 1- La procédure d'élaboration du PLU, qui a été retenue conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, s'avère adaptée.
- 2- Ce projet de PLU permet un développement maîtrisé de la commune pour les quinze ans à venir.
- 3- Il assure le développement de l'urbanisation, la protection des milieux agricoles et des entités naturelles.
- 4- La grande majorité des observations faites par le public concerne les demandes de reclassement de leur propre terrain en zone constructible. En règle générale, ces observations critiquent peu le contenu du PADD, les objectifs du PLU ou la protection de l'environnement, la qualité des eaux, mais parfois abordent les contradictions qui apparaissent entre les différents documents.
- 5- Le bilan des impacts, que nous avons dressé, s'avère positif du point de vue de l'environnement et de l'intérêt général. Il prend en compte les nouvelles dispositions réglementaires d'urbanisme apparues depuis l'approbation du POS actuel.

a/ Parmi les avantages, on peut notamment citer :

Sur les Zones Urbaines et à urbaniser

Le projet de PLU affirme pour les quinze années à venir, le parti de concentrer l'extension urbaine future, sur le centre ville et à terme sur le secteur touristique de SOUSTONS-Plage.

Conformément à la loi MOLE un pourcentage d'habitat social sera imposé aux investisseurs de logements d'habitation pour assurer une mixité des populations.

Le projet de PLU décrit le souci d'intégrer le développement urbain contemporain à l'organisation originelle du bourg en confortant les pôles d'équipement public existants, en préservant le patrimoine architectural et végétal du centre-bourg, en recherchant l'intégration de l'habitat, des services et des commerces.

La municipalité affiche sa volonté de maîtriser l'extension de l'urbanisation à la fois dans le temps et dans l'espace. Elle préserve des emplacements réservés

¹ Rappelons, que depuis la publication de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains en 2000, la procédure de révision du POS a été remplacée par une procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

pour les équipements publics, que nécessitera le développement harmonieux des quartiers nouveaux.

Sur les Zones Agricoles

La nouvelle délimitation des zones A, dont la superficie représente environ 12.000ha soit 12% de la surface communale, a été affinée sur la base d'un travail effectué par la Chambre d'Agriculture des Landes avec les professionnels de l'agriculture, ce qui a permis de retenir les espaces de meilleure valeur agronomique, de situer les bâtiments d'élevage et les sièges d'exploitation pérennes, afin que les agriculteurs puissent continuer à développer et à diversifier leurs activités.

Le règlement des zones A du futur PLU met définitivement fin au développement d'une urbanisation diffuse dans l'espace rural (suppression des anciennes zones NB du POS).

Notons aussi, qu'une partie importante des terrains à vocation agricole est également classée en zones naturelles N voire Na.

Sur les Zones Naturelles

Plus de 70.000ha soit environ 70% du territoire communal est classé en zone naturelle et forestière en raison de la qualité des milieux et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable. Ce classement permet notamment de protéger de façon stricte les entités écologiques au titre de:

1. La Loi Littoral sur les espaces remarquables (L146-6)
2. NATURA 2000 sur les zones humides de l'arrière dune du Marensin
3. Des sept ZNIEFF délimitées sur le territoire communal
4. Du SDAGE Adour-Garonne sur les zones vertes et l'axe bleu des étangs et courants côtiers.

Le PLU classe en outre 330ha d'espaces boisés supplémentaires en EBC.

b/ Parmi les inconvénients :

Par rapport au POS opposable, un certain nombre de secteurs ruraux (ex NB) vont devenir inconstructibles pour les propriétaires concernés. Seules quelques dents creuses en nombre limité des secteurs Nh seront constructibles, pour autant que la perméabilité du sol permette la réalisation d'assainissement autonome.

De même à proximité du centre ville, le quartier du Bel Air, qui était potentiellement constructible dans le POS est classé en zone agricole dans le PLU en attendant que des travaux hydrauliques permettent un jour de résoudre le problème lié à la remontée de la nappe phréatique en période pluvieuse.

Nous regrettons, que le projet de PLU ne soit pas allé au bout de la démarche de création d'un schéma nouveau de circulation radio-concentrique pour désengorger le centre ville.

Le bilan avantages / inconvénients du projet d'élaboration du Plan Local d'urbanisme de la commune de SOUSTONS nous semble être positif et constitue un bon compromis au regard de la situation antérieure.

Le projet de PLU assure la protection satisfaisante des milieux agricoles et des nombreuses entités naturelles, qui représentent au total environ 82% du territoire communal et comportent de nombreux espaces boisés classés (EBC).

Ce projet permet un développement maîtrisé de l'urbanisation du centre ville et de Soustons-Plage. En effet, il ouvre une capacité brute de 82 ha pour l'édification de bâtiments nouveaux, en cohérence avec les besoins estimés et les équipements actuels notamment en ce qui concerne le réseau d'assainissement collectif.

Il faudra toutefois établir d'un schéma de circulation générale pour désengorger le centre ville, ainsi qu'un schéma de piste cyclables dans la partie interne de l'agglomération pour faciliter les déplacements doux.

Dans le secteur rural de la commune, le zonage adopté permet de stopper le mitage du territoire et préserve les activités agricoles.

Nous considérons d'autre part, que le déroulement de l'enquête a été régulier
grâce à :

- 1- La production d'un dossier d'élaboration du PLU complet par le maître d'ouvrage,
- 2- La publicité dans la presse locale, l'affichage en mairie,
- 3- La mise à disposition du public des dossiers durant toute l'enquête et les cinq permanences tenues en mairie.
- 4- L'impression favorable retirée des visites sur le site et des réponses faites par le maître d'ouvrage, par le maître d'œuvre et par les services associés aux questions qui se sont posées durant l'enquête.

2.-.CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE A L'ELABORATION DU PLU de SOUSTONS AVEC LES RESERVES ET RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

RESERVES :

- Établir et intégrer au rapport de présentation du PLU, un schéma directeur des voies radio-concentriques destinées à désengorger le centre ville, allant en continu depuis la RD 50 au nord-est passant par le giratoire de Bellegarde, et aboutissant au sud-ouest au carrefour de l'avenue de Quina et de la rue Philip.
- Inscrire sur le plan de zonage les emplacements réservés nécessaires en complément des ER27 et ER14 déjà prévus.

RECOMMANDATIONS à réexaminer par le conseil municipal :

- Nos recommandations sont nombreuses et figurent au § 4-2 de notre rapport dans les colonnes « Avis du commissaire enquêteur » et « suite à donner » du tableau où sont analysées les demandes du public.
-

Fait à Anglet, le 6 juillet 2011

Le commissaire enquêteur
Daniel MOURIER